



TITLE:

地方家屋税の當否

AUTHOR(S):

神戸, 正雄

CITATION:

神戸, 正雄. 地方家屋税の當否. 經濟論叢 1926, 23(2): 198-218

ISSUE DATE:

1926-08-01

URL:

<https://doi.org/10.14989/128437>

RIGHT:

會學濟經學大國帝都京

經濟論叢

號 二 第

卷三十二第

行發日一月八年五十正大

論 叢

伊太利に於ける農業社會化運動

教授 法學博士

河田 嗣 郎

地方家屋稅の當否

教授 法學博士

神 戶 正 雄

生産の概念

九州帝國大學
教授 文學博士

高 田 保 馬

動物界の鬭爭

教授 理學士

川 村 多 實 二

時 論

軍備縮小會議に就いて

教授 法學博士

末 廣 重 雄

說 苑

羽州庄内農民愁訴騷動

教授 經濟學士

黒 正 巖

足袋の製造工程

法學士

本 多 芳 郎

琉球の史的回顧

教授 法學博士

山 本 美 越 乃

雜 錄

我國古代の財政と佛教

教授 經濟學博士

本 庄 榮 治 郎

間接消費稅の累進稅率

助教授 法學士

汐 見 三 郎

クナツフ教授逝く

經濟學士

菊 田 太 郎

法 令

勞働爭議調停法・勞働爭議調停法施行令・工場法施行令中改正・工場法施行規則中改正・商事調停法・土地賃貸價格調査法

地方家屋税の當否

神戸 正雄

緒言（本論の目的）

第一段 地方家屋税の否定説と其批評（一）公正課税又は租税分配上（A）能力原則上（い）轉嫁關係上（1）其説（2）其批評（る）物體の性質上（1）其説（2）其批評（は）税質上（1）其説（2）其批評に他の收益税との關係上（1）地租及資本利子税との關係上（a）其説（b）其批評（2）營業税との關係上（a）其説（b）其批評（B）利益原則上（い）轉嫁關係より（1）其説（2）其批評（る）地方利益共もの、否定より（1）其説（2）其批評（二）社會政策及保健政策上（A）其説（B）其批評（三）經濟政策上（A）其説（B）其批評（四）收入政策上（A）其説（B）其批評（五）社會政策上（二）第二段 地方家屋税の肯定説（一）税質上又は公平課税上（A）地方に此税を缺くを得ざること（B）此税が特に地方に適すること（二）收入政策上（三）課税技術上（四）經濟政策上（五）社會政策上（三）

結論（全文要旨）

緒言

由來、家屋税は我國にては比較的發達の遅れた税である。地租は最古から發達して居つた。營業税は地租に比しては遅れて發達したけれども、餘程長い時の間、國にも地方にも廣く行はれて居つた。資本利子税は後れ馳せながら今度、國税として出來ることになつた。處で此等のもの

と理論上對等に取扱はるゝ所の家屋税に至つては、我國では未だ國税としては採られたことがなく、地方税としては既に行はれたことはあつても、其もまだ、凡べての地方に行はれたといふではなく、漸く今度の改正にて府縣市町村を通じて廣く行はれ得ることになつた。斯くても地方によりては、未熟なので、其の實施を案じて居る所である。そして之に對しては賛成論もあるが、反對説もあつて、之が解決は簡單ではなく、むしろ解決難を見出す(註二)。今之について研究し、其當否を批判するは、我國當面の問題の論議としても無用でないと思ふによりて、茲に敢て之を論ずる。

(註一) ソドフスキーは、家屋及土地税は非常に困難な問題であつて、常に全く満足な方法では解決すべからざるものだといふて居る。

第一段 地方家屋税の否定説と其批評

(一) 公正課税又は租税配分上

(A) 能力原則上

(イ) 轉嫁關係上——(1) 家屋税は元來、借家人に轉嫁さるゝ可能性が大であつて、此税が本來、

一の收益税として期待さるゝ如くに家主の負擔となり、家主の能力に應ずるものとはなり得ぬと

いふことが此税反對の第一根據である。即ち元來此税は一の地方税として、家屋收益が土地營業の收益と相並んで物的元素よりの収益として其能力に於て人的元素より生ずるものに比し一層大なること、並に家屋及其收益が地方の施設及發達に負ふ所の大なることよりして、利益原則を加味したる能力原則の見地からして之を缺くこと能はずとせらるゝ所であり、そして其は又、此税が其納税義務者たる、其家屋收益を收むる所の家主により負擔さるゝことを前提とするのである(註二)。然るに實際、此税が借家人に轉嫁せしめられ其負擔に歸せしめらるゝ可能性がかなり大きく(註三)、斯くして能力あり又其能力の特に大い家主の負擔しないといふことが不都合だとされなくてはならぬ。そして其の借家人に轉嫁せしめらるゝといふことは、或は家賃の引上によりて其れだけを借家人が負擔する爲めに生じ、或は此引上げられたる家賃を拂ふに堪へずして、家賃の前と變らず併し一層不完全なる家屋に住居することゝなる爲めに生ずる(註四)。斯くて此轉嫁の行はるゝといふことは、能力ある家主をして相當の負擔をせしめぬことに於て不都合なのみではなく、能力の乏しき借家人に割合に重き負擔を歸することに於ても不都合、不公平だとしなくてはならぬ(註五)。つまり此税に轉嫁可能の大きい爲めに、本來の期待の如く収益税たることが出來ずして、少くとも一部、公平課税上収益税に劣りたる使用税となるのである(註六)。此が此税の反對するゝ一の根據である。(2) 併し轉嫁といふものが此税に必ず起るといふのではなく、先以て自用家

屋にては殆んど全く起らずして済む(註七)。此にても其が營業用のときには品物の價格に込めて買手に轉嫁することも生じ得るが(註八)、其が必ずしも常には起らず、又六つかしい。賃貸用家屋にては轉嫁可能性は一層大いが、併し此にても税が家屋の價格の中に消却さるゝこともあつて轉嫁とならぬこともあるし(註九)、地主(註一〇)、資本主、建築業者に轉嫁せられて借家人へ轉嫁されぬこともあり、其家屋が不況時代、不利なる地方にても(註一二)、又獨占的地位を占めたるものにて(註一三)、借家人への轉嫁の難いといふことがあり、それから家屋と一緒に他の凡べての投資に對しても平等に課税さるゝごきにも此轉嫁の可能性が小さい(註一四)。だからして借家人への轉嫁の生ずるといふことは良々々々條件の揃つた場合で、必ずしもそんなに多くはないし、假りに借家人特に貧なる借家人に歸したとしても、彼等も其支拂ふ所の家賃によりて、或度まで其能力を示して居るのであり、之に負擔せしめらるゝのも亦已むを得ぬともいひ得る。

(註二) ロツツは、収益税體系にては、家屋税が家主に歸すといふ考が明かに認めらるゝといふて居る。²⁾

(註三) 家屋税の借家人への轉嫁可能は多くの人々之を認む。例之、ロツツは、英國學者は通例次の權利狀態から出發して居る。即ち地主と家主とは別異人であつて、家屋の設立は土地の借手によつて行はれ、隨意に増加すべき資本の利用である。地代は此際、獨占地代であつて、其課税は轉嫁さるゝことは出来ない。地代を受取る所の地主は、獨占者として、既に税なぐとも、彼に取りて最有利なるものを地代から要求して居るからである(其上に税だけ地代を増すことは出来ない)。併し正常の資本利子を表す所の家賃の課税は事情によりては轉嫁すべきものだといひ、セリゲマンも、正統派の考では家屋所有者

への税は一般には占有者(借人)へ轉嫁せらるゝとする。進歩する社會の正當の狀態と、繁榮の不斷の存在とがあれば、家屋税の轉嫁せらるゝことが當然で、稀な場合の外は、此税が地主へ轉嫁することは出来ぬから、此が占有者に轉嫁することゝならうといふ。其他、ブアイフアー、シェフレ、フイスチング、ピリンスキー、マイヤー、フオイヒテル、コンラード、バステール等凡べて此税の轉嫁可能を説く。³⁾

(註四) シェフレは、家屋税ではないが、家賃税につき、其引上が容易に一層不良な住居を求むることに導き得といふて居るが、其はやがて家屋税にも推すことを得る。⁴⁾

(註五) テスカは、借家人、特に小住屋の借家人は出来るだけ宥恕すべきものだといふて居る。⁵⁾

(註六) ロッツが、恰かも此に頗る不確かなる轉嫁出来事の爲めに、實際には家屋々賃又は家屋財産 税と考へられた税が往々にして住居使用税に移り得といふのは此意味である。⁶⁾

或は自用家屋への家屋税特に自住家屋への其をも収益税でなくして使用税だといふ見方もあるが、併しエーベルヒもいふやうに、自用家屋の持主にとりても、此家賃に現はるる収益ありといへるから、此方は必ずしも、爲めに収益税たらずといふに及ばぬ。⁷⁾

(註七) ロッツが、家屋所有者が其家屋を自ら専用するときには、借家人への家屋税の轉嫁は行はれぬといふ。のは其の通りである。⁸⁾

(註八) ロッツは、營業用に自有家屋を利用した場合に、建物利用費を、營業者の產物の購買者に轉嫁し得る事實ありと注意し、バステールも、工場及店舗への税は商工業者の營業費の一部を成し、其供する品物の價格を上げることと傾けると爲す。⁹⁾

(註九) 特は衰微しつゝある市の如きにて、家屋の轉賣によりて此が生ずる。¹⁰⁾

(註一〇) バステールは、之につき、獨占的の家屋であつて家主が税を擔ふ場合でも、單なる家屋所有者は其賠償を地主の負擔にて得ることゝならうといひ、バンタレオーニも、家屋税が借家人に轉嫁せられないで地主に轉嫁するゝ傾ありと爲

3) Lotz, ebenda. Seligman, Shifting and incidence of taxation. 2 ed. p. 238. 242. Pfeiffer, Staatseinnahmen. II. S. 181. Schaffle, Steuern. B. T. S. 184. Fuisting, Grundzüge der Steuerlehre. S. 20. Bilinski, Die Gemeindebesteuerung. S. 244. Mayer, Die direkten Gemeindesteuern in den grösseren badischen Städten. S. 43. Voigtel, Die direkten Staats-

し、其誤は、若も税が家主に歸する時には彼等が多くの家屋を建てざることをなり、建築用地の需要を減じ地價の下落を生ずるからといふのだが、セリグマンは之を否定し、新家屋の不建築といふことは、其れ自身、現在の家屋の地代の低下を生ずることは出来ない。其は唯だ土地價値の其上の騰貴を妨ぐるを得るだけであり、又は恐らくは精々、空地の價値の下落を生ずるを得るだけだ。古い土地の賃貸契約の期間の経過した後でも、家屋税が非常に高くて、家屋所有者が其契約を更新するよりも、むしろ其家屋を抛棄することを選ぶほどの場合でない以上は、地代は下らないであらう。そして此最例外的の場合でも、家屋税は一部のみ地主に轉嫁し得るといふ。⁽¹²⁾

(註二) ロツツは、賃貸された家屋の所有者にても、當該市區又は全市が不景氣に襲はれたとき、例之、靜止的小市にて人口も富も増加しなかつたとき、又は一般に隆盛なる大市にても一定の地位が營業處として又は住居區として或何等かの理由により好愛性及使用性を缺くときには、家屋税が借家人に轉嫁されなといふ。類似のことを、プアイフアー、バステーブル、セリグマン等注意す。⁽¹³⁾

(註三) バステーブルは、其地位の形勝の爲めに屋敷が特別に高き獨占的價値を有する場合に、所有者が既に最高の可能なる家賃を得たときには、税を擔ふこととなるであらうといふて居るが、ロツツも類似のことをいふて居る。⁽¹⁴⁾

(註四) セリグマンは、家屋税が、家屋以外の凡べての財産又は所得にも及び且つ此等のものを同率にて課する所の租税體系の一部であるときには、税の負擔歸着は常に初めの納税者即ち家屋所有者の上にあるであらうといひ、プアイフアーも、同様のことをいふ。⁽¹⁵⁾

(ろ) 物體の性質上——(1) 此家屋税の物體たる家屋其ものが次第に價値を減じつゝあつて、之を補充する爲めに相當の修繕費を要し、之を費しても尙ほ完全に之を補ふことは出來ず、何時かは無價値となることのあり得るものであつて、つまり能力の乏しきものである。家賃の騰貴として

und Gemeindesteuern. S. 115. Conrad, Fw. 9 Aufl. S. 146. Bastable, Public finance. 3 ed. p. 449.

4) Schäffle, ebenda.

5) Tyszkä, Fw. 2 Aufl. S. 147.

6) Lotz, n. a. O. S. 312.

現はるゝのは主として土地の價值に屬するのであつて、家屋其ものゝ價值は漸減的のものであり、之よりして特別の負擔を爲さしむるのは酷であるといふ見方もある(註一四)。(2)如何にも家屋自身の價值は漸減的であり、やがて無價值となることさへあり得るものだが、そして常に或度の修繕費をも必要とするものだが、併し其の無價值となるまでには通例可なり長き時間があり、修繕費はかゝるが、之を超過したるものが家賃として取り得られ、且又、物價賃金等の騰貴に伴ふて家屋其ものゝ價の増進するといふこともあり、家賃の騰貴中、地代の騰貴に歸すべきものもあるが、家屋所有者が地主との契約上支拂ふべき地代は此本來の地代の騰貴に伴はぬといふことがあつて、茲にも家屋所有者の收むべき餘利があり、此家屋につき火災保險さへかけて置けば、先以て家屋所有者が安全確實に收益を舉げ得る。此物的元素より生ずる收益は決して論者のいふ如く、能力乏しきものとして宥恕すべきではなく、少くとも純人的の勤勞收益に比しては能力大なるものとして取扱ふべきである。

(註一四) アアイフアーは、大都市に於て、良好の地位にある家屋は不利なる地位にある同一大きの同一の美しさの家屋よりも二倍の家賃をもつ。此二の收益の相違は地代に存する。或家屋の家賃の上る場合には實は家屋の立つ所の土地の價值の騰貴に外ならぬ。家屋は其自身價值に於て利得するを得ぬ。反對に物の性質によれば古くなればほど修繕を要し、價值を減ずることゝなるといふ⁽¹⁶⁾。

(は)税質上——(1)家屋税が一の物税たるが爲めに、累進の適用、免稅點の設置、人的事情の考

- 7) Kleinwächter, Fw. S. 150. Bela Földes, Fw. S. 520. Eheberg, Fw. 18 & 19 Aufl. S. 249.
- 8) Eheberg, ebenda. S. 248.
- 9) Lotz, a. a. O. S. 337-8.
- 10) Lotz, a. a. O. S. 328. Bastable, l. c. p. 451.

慮、負債控除などの行はれざること又は行はれても極めて不完全なるものとなるといふことからしても、此税は能力課税上不満足である（註一五）。（註一六）此點は缺點といへば缺點には相違ないが、他にも同類があつて、税としては不満足ながらも忍び得るものではある。

（註一五） チツシアートは、租税主體に於ける特別關係から租税物體を分離することは収益税の原則的の缺點だと爲し、チヌカは、家屋税にては、負債利子が考慮されない。隨つて嚴酷と不公平とを避けることが出来ぬといふ缺點ありといふ。¹¹⁷⁾

（に）他の収益税との關係上

（1）地租及資本利子税との關係上——（a）即ち地租に於て有らゆる土地隨つて宅地をも課税し、資本利子税にて有らゆる投資をも課税するときには、隨つて家屋建築資本にも課税するときには、家屋税は其上に存立するの餘地なしといふことにもなる（註一六）。（b）併し之を我國について見るときに、地租は別にあるが、少くとも現行地租は時勢に遅れた課税標準を採つて居り、隨つて其遅れたけの地代に課税の餘地が残されてあるし、其はやがて時の賃貸價格に改められて此餘地なきに至るとしても、地方には資本利子税なく、隨つて家屋建築資本に對しては家屋税のみが課税せられて差支なきこととなり得る。

（註一六） ペラフェルデスは、各の土地、隨つて建物のある土地もが、地租を課せられ、各の資本、家屋建築に用ゐられたる資本もが資本税を課せらるゝときに、家屋税は物體なきこととなるであらうといふて居る。¹¹⁸⁾

- 11) Seligman, Shifting etc. p. 239. Schäffle, a. a. O. S. 184.
12) Bastable, l. c. p. 451. Seligman, Shifting etc. p. 240-1.
13) Lotz, a. a. O. S. 323. Pfeiffer, a. a. O. S. 182. Bastable, l. c. p. 450.
14) Seligman, Shifting etc. p. 239.
Bastable, l. c. p. 450. Lotz, a. a. O. S. 323.

(2) 營業税との關係上——(a) 營業税に於ては營業者が自有家屋にて營業するとき其家賃に當るものを營業上の經費として控除しないであらう。然るに別に其上にも其自有家屋に對して家屋税がかけられることとなるときに、重複課税を生じなくてはならぬといふの不都合ありと見られる(註一七)。(b) 如何にも其通りである。だから此二税並行のときに何れか一方にて宥恕する方法を講すべきであり、之を爲した以上は、二税の存在は少しも差支ない。

(註一七) ロツツは、發達したる營業税又は其地の多收的なる營業者負擔の存する國にて、店舖、事務所、工場に家屋税を課するときは、自分の家屋にて活動する營業者の重き二重課税が生じ得といふて居る¹⁵⁾。

(B) 利益原則上

(i) 轉嫁關係より——(1) 家屋税等地方收益税については利益原則を加味したる能方原則の適用の行はるべきものといふことを前提し、而かも前記の如く家屋税に轉嫁が行はれて、家屋所有者以外の人の負擔に歸するものが少からぬことを顧みるときは、其れだけにては、利益原則加味が通らぬといふ非難が生じ得る(註一八)。(2) 此は如何にも其通りであつて、此税の缺點として遺憾な點ではあるが、轉嫁せられずして家屋所有者の負擔に歸するものも少からぬのだから、其によりて恕するを得ともいへる。

(註一八) ロツツは、利益に依る課税の説にて、不動産所有者重課として地方團體への家屋税の指示は、借家人の上に、又は

15) Seligman, Shitting etc. p. 243. Pfeiffer, a. a. O. S. 182.
 16) Pfeiffer, a. a. O. S. 174-5.
 17) Tischert, Die moderne staatliche Ertrags-und Einkommensbesteuerung. S. 8. Tyska, a. a. O. S. 145.
 18) Bela Földes, a. a. O. S. 519-520.

家屋の新取得者の上に負擔の轉嫁が生じないだけにのみ辯護するべきものだといふ。¹⁹⁾

(ろ) 地方利益其ものゝ否定より——(1) 一方、地方税として土地營業の二税と相並んで家屋税を設け而かも資本利子税を缺くとすれば其は利益原則加味の能力原則適用といふことから出る。然るに地方の施設又は發達の爲めに、地價は上り、營業は繁戟することとなり、此等には利益原則加味の能力原則適用といふことは成立つが、家屋に至つては此の如きものがない。家賃が高くなるといふても、其は實は家賃に含まるゝ地代の分子が高くなつたのに止まり、純然たる家主の立場としては得る所はないのであつて、茲に夫の原則の適用は成立たぬといふの論がある(註一九)。(2) 併し地方施設又は地方發達によりて生ずる家賃の騰貴が全部、地代の騰貴に歸して土地所有者のみの利益に歸するか將た家主其人の利益をも増加するかは實際の事情にかゝり一概にいふことは出来ないけれども、借地の上に家屋を建つる者の地主に對する權利が相當に保護せらるゝことを前提とし、そして其拂ふべき地代は一旦定められた以上、可なり長く維持さるゝとして、反面に於て借家の家賃は地方施設又は發達に應じて一層頻繁に引上げらるゝとするとときには、差額は家主の懷に入りて夫の地方施設又は發達によりて彼の收むる特別利益といふことになる(註二〇)。其から土地との關係を別としても、家屋の爲めに特別に行はるゝ地方施設といふものもある。例之、消防、警察の如きである(註二一)。それからいふても家屋は地方から特別な利益を受くるとい

19) Lotz, a. a. O. S. 313.

20) Lotz, a. a. O. S. 325.

ふて差支ない。

(註一九) セリグマンに依ると、紐育にて家屋税反對論者の中にも、市の經費の財政上の利益が専ら土地所有者に及ぶから、建物は免稅さるべきものだといふがあつたといふことだ。²²¹⁾

(註二〇) 家屋の持主が地方から特別利益を受けることは、ワグナー、エーベルヒ、シュワルツ、マイヤー等之を認む。其他

ビルンバウムも、家屋の地方課税は此點より説かるゝといふて居る。²²²⁾
(註二一) 紐育に於ける家屋税反對論に對する駁撃中に説かれて居る。²²³⁾

(二) 社會政策及保健政策上

(A) 其説——家屋税が住居不足住居不良及住居高價、並に随つては仕事不足をも生ずることになつて、社會政策上及保健政策上不都合だといふのである。詳しくいふと、家屋税があつて家主の負擔があると、其れだけ家主が其資本を家屋投下に向くことが少くなり、其れだけ家屋供給を少からしめ、家屋の改良も怠ることゝなる。随つて借家人は割合に高い家賃を拂つて而かも不完全なる住居に甘んじなくてはならぬことになる(註二二)。其れは社會政策上にも保健上にも望ましからぬことである。之と同時に其建築の少きことの爲めに、建築労働者の仕事を少からしむるといふこともあり、營業用の家屋の家賃の高くなることは一般營業の不利ともなり、其一般營業使用人の地位を不利とすることにもなる。之と反對に家屋税なきときには、之あるときに比して家屋の建築が多くなりて建築労働者に仕事を與ふるのみでなく(註二三)、家賃を低下せしめ又は其騰貴

21) Seligman, Studies in public finance. p. 230.

22) Wagner, Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden S. 55. Schriften d. G. f. Soziale Reform, Kommunale Steuerfragen. S. 26. Eheberg, a. a. O. S. 687 Schwarz, Das Gemeinde-Abgabenwesen Deutschlands. S. 18. Mayer, a. a. O. S. 16. Birnbaum. Die selbständigen Gemeindesteuer-

を牽制して一般に借家人を有利と爲し(註二四)、住居改良をも進めて衛生上にも更らに教育上にも
良き結果を生じ(註二五)、勞働者等の自有家屋をも容易とし(註二六)、營業用家屋の家賃を低下する
を得るだけでは、一般營業の從業者勞働者の所得を増加するの可能性をも有つ(註二七)。何れにし
ても社會政策上、保健上等に有功である。

(註二二) ロンラードは、税に依る家賃の騰貴が住居の制限に導くべきことを注意して居る⁰²¹⁾

(註二三) 紐育に於ける家屋税廢止論者の意見中に、家屋税免除が建築物生産増加に導き、此が更に賃金を増加し失業を減少
することに向はしむとある⁰²⁵⁾

(註二四) 前記、家屋税廢止論者の意見中に、家屋税の免除が家賃の低下に導くべしとある⁰²⁶⁾

(註二五) 有家屋税廢止論者の意見中に、家屋不課税が、家賃の低下を生じ、又は同一家賃にて一層大なる室及一層良き設備
を供することによりて、密集生活を緩和することに傾くであらうとある⁰²⁷⁾

(註二六) 有家屋税廢止論の中に、家屋不課税が、郊外に於ける小家庭の持主をして、彼等自身の家屋を作ること有利なら
しめ、隨ふては之に誘ふこととなるべしとある⁰²⁸⁾

(註二七) 有家屋税廢止論中に、營業目的の爲めの家賃低下の場合に、其が税を輕減する度に於て、賃金の支拂に充てらるべ
き資源を増加することとなるであらうとあつた⁰²⁹⁾

(B) 其批評——併し此說に對しては反對論據も相當にあつて、あまりに強いものとはいへない。

(い) 先づ家屋税があると家屋の供給を減少し家屋の設備を不良にするといふけれども、世の中には
家屋供給投資を専ら行ふ人があつて、少し許りの税の爲めに之を中止するものとは限らず、此税

があるとしても或度までは家屋供給はつくであらう。又労働者自身の小住宅建設といふことも、之を助長するのは實は、土地擔保貸付の利用、土地増價利用の希望であるのに、家屋不課税に伴ふて自ら地租増徴を餘儀なからしめて、此が土地増價を妨げ、其れだけ此小住宅建設を妨ぐるといふこともある²⁷⁾。(ろ)それから家屋改良についても、世の進歩と共に之についての智識も欲求も益々進むからして、税が掛かるからといふて之を全く止めるといふほどのことはあるまい。却つて家屋税なきときには勢ひ地租の増徴とならざるを得ずして、其爲めには家屋が下に廣がるよりは、上に高くなる傾を有ち、其爲めには住居危険を増すといふこともある²⁸⁾。(は)それから家屋税の爲めに家賃を高めるといふことは必ずしも之ありと限らぬ。家賃は家屋に對する需要供給から定まり、其には税のみならず、色々の經濟原因が働く。税が上つたからといふて其れだけ家賃が上るとは限らぬ²⁹⁾。又從來、家屋税が取られて居つたのに、家屋税を止めたからといふて、家賃が必ず其れだけ下るとも限らぬ³⁰⁾。恐らくは此場合にも家主としては地代の將來の騰貴を見込みて出来るならば其在來の家賃を其儘に据置くことを努めるであらう³¹⁾。(に)労働者の仕事についても、家屋税の爲めに建築上の仕事の少きだけは、勢力が他の産業に向はざるを得ることゝなつて、此に於ける生産を有利とし、労働者をして此處に仕事の場處を見出さしむることゝならう。又家屋税のなくなつた爲めに一時は建築が多くなつたとしても、又た其反動來がや

27) Seligman, Studies. p. 229.
28) Seligman, Studies. p. 229.
29) Seligman, Studies. p. 229.
30) Seligman, Studies. p. 234-9.
31) Seligman, Studies. p. 235.

つて來て、建築過多、仕事中止、勞働不要といふことも生じ、結局、勞働者も正常の人口増加に應ずる正常の建築増加以上に多くの仕事を望むことは出来ない。³²⁾それから家賃が下つただけ勞賃の上騰を來たすといふことも必ずしも起らぬ。或は此と伴ふて一般に勞賃の低下をも誘ひ、³³⁾勞働者を特に有利たらしめぬといふこともあり得る。

(註二八) 紐育に於ける家屋税問題調査報告に於ける意見中、家屋の不課税は土地の一層の集約的使用に導き、一の方向に於ける生活及安全に對する危険は取除かるゝけれども、他の方向に於ける其を齎らすことゝなるといふのは此れである。尙ほアウアースワルドも、高き地租の結果として、精々、高き家屋の建築の傾向を生ずるといふて居る。³⁴⁾

(註二九) 前出、(一A)(2)參照。尙ほ紐育にて其の多くの部分にて過去五又は十年間に、税率は上げられたのに、家賃は一
向、上げられなかつた例もあるといふことである。³⁵⁾

(註三〇) 紐育に於ける家屋税問題報告中、家屋税廢止の爲めに生ずべき家賃の低下を妨ぐることに働く反對勢力のあることを記應しなければならぬ。其の最重要なる事實の一は、家主が建物の價値に於ける避くべからざる損害を補ふ爲めに、地價の將來の正常の騰貴を計算することとある。³⁶⁾

(三) 經濟政策上

(A) 其說——家屋税の免除によりて家屋供給を増加し家賃の低下を生ずるだけでは、營業者の營業費を減少して、其地方をして一層誘惑的たらしめ、其繁榮を進めることゝなるといはるゝ。³⁷⁾今一つ、家屋税の負擔、随つて家賃の負擔に堪へずして營業者の轉住を餘儀なくする場合の如き、

32) Seligman, Studies. p. 237.

33) Seligman, Studies. p. 236.

34) Seligman, Studies. p. 237-8. Auerswald, Beiträge zur Lehre von der einzigen Steuer, S. 48.

35) Seligman, Studies. p. 235.

彼に与りては折角作り上げた顧客を一朝にして失ふといふ損害もあつて、随つては營業者が其營業を安全にする爲めには營業所を自有としなくてはならぬといふ出費も入ることになる(註三二)。此等を考慮するに於ても家屋税はない方が經濟政策上望ましいといふことになる。

(註三一) コンラードは、商工業者の住居する家屋のあまりに高き負擔といふことは、住居の移轉によりて容易に顧客の喪失を伴ふべき解約(借家契約の)より安全ならしむる爲めに、彼等が往々にして店舗の購入を餘儀なくするゝの故に避くべきことだといふ。³⁸⁾

(B) 其批評——併し反面からいふと家屋税のないことが必ずしも營業者を有利とすると限らぬといふことを注意しなくてはならぬ。或地方團體にて家屋税を取らぬとすれば、其れだけ地租か營業税かの増徴となる可能性が強い。地租を増せば、やがて家賃を通して間接に營業者の負擔に歸着し、營業税を増せば、直接にも營業者の負擔を加ふる。だから家屋税廢止の表面上の負擔輕易のみからして營業者の上の利益を斷定し難い。又家屋税を課するとしても、營業用家屋には特に低率を課することにより營業者の不利を緩和³⁹⁾することが出來ないことでもないのだから、必ずしも一概に營業者の利益からして家屋税を排するには及ばない。

(四) 收入政策上

(A) 其説——地方として必ずしも家屋税に依らずとも、他に相當の財源を見出すことが出來るの

36) Seligman, Studies. p. 235-6.

37) Seligman, Studies. p. 229.

38) Conrad, a. a. O. S. 146.

39) Eheberg, a. a. O. S. 248.

だから(註三二)、此に依るにも及ぶまいといふのである。

(註三二) 例之、濠洲のシドニー市では、七十五萬人の人口をもつて居るが、一九一六年に、所得、營業及家屋の上の凡べての税を止めて、地代の單一税にて代らしめ、そして此市の必要なる方便を齎らす爲めに、純地價の百分の一・七の税にて足り、トランスバールのヨハニスブルグ市も、其地方税を専ら百分二・七の地價税にて充たすといふことだ。

(B) 其批評——此は時と處によりては如何にも其通りだが、併し之を如何なる時及處にも推すことは出来ぬ。又他に財源がありといひ、なしといふのも、程度論であり、又他にあつたからといふて、其にのみ依るといふよりは、彼是れ色々の財源を併せ用ゐた方が、一方に偏した爲めに生すべき不利を緩和することが出来る。だから他に財源はあつても必ずしも此家屋税を棄てるには及ばぬ。

第二段 地方家屋税の肯定説

前段、地方家屋税否定説に對する駁撃は懸がて此税の肯定論據ともなるが、尙ほ別に積極的の論點として次のものをも擧ぐることを得る。

(一) 税質上又は公平課税上

(A) 地方に於て此税の缺くを得ざること——家屋收益税は能力を漏れなく取るといふ趣旨からし

て缺くことを得ぬものであるのみでなく(註三三)、特に其が物的元素より生ずる收益として、能力の一層大なるものを課税するといふ點からしても缺くことを得ぬ(註三四)。のみならず地方税には利益原則加味の必要といふことからしても、地方の施設及發達から特別利益を受ける家屋の課税を地方に缺くことを得ぬといふことになる(註三五)。若も地方に此税を缺くときには、其は家屋所有者が他の者、特に地主及營業者の犠牲に於て過當に有利となるといふことになる。地租の如く其れだけ土地の價值を落すことゝなるものからいふと、家屋所有者の利益の爲めに、地主の財産の一部が沒收されたといふことになる(註三六)。土地増價が社會に負ふことの少からぬことから考へて此にも忍ぶべきものはあるが、併し家屋所有者の主の有利と比しては、あまりに不利である。營業者の如きは本來からいへば家屋所有者よりは軽い負擔で然るべきであるのに、家屋税不課税によりては却つて反對の結果になる。のみならず家屋税では課税標準が地租の場合よりも一層屢々修訂せられて一層公平なるものとなり得るのに(註三七)、之を利用しないといふのは甚しく不得策だともいはなくはならぬ。

(註三三) アウアースワルドは、公正且完全なる課税を可能とする爲めには、各種の收益が課税されなくてはならぬといふ。⁽⁴²⁾
其通りである。

(註三四) ビルンバウムは不動産(家屋を含む)所有者營業者重課の土台として利益説といふ特段なる地方税原則を採るを要しない。其重課はむしろ、無基所得よりも有基所得を一層重く課すべしといふ能力原則より辯護せらるゝといふ。⁽⁴³⁾

41) Wagner, a. a. O. S. 56.
42) Auerswald, a. a. O. S. 9.
43) Birnbaum, a. a. O. S. 8.

(註三五) 前出註、二〇參照。

(註三六) 紐育家屋稅廢止の反對論中に、家屋稅廢止の結果として、地主が其財産價值の下落を見出す。此は政府權力の埒ゆべからざる濫用であつて、實際的沒收を結果することゝなるといふがある。⁰⁴⁴⁾

(註三七) アーシは、建物稅は、其割合に短き條訂期間により、並に家附きの土地にては無家土地に於けるよりも、一層精密に事實上の利用價值を確定するの可能によりて、常に地租よりも一層良く實際事情に相應したものだといふ。⁰⁴⁵⁾

(B) 家屋稅が特に地方に適すること——家屋稅を斷じて取らぬといへば別であり、此を國にも地方にも取るといへば此も別だが、之を國か地方か何れか一方にのみ取るといへば、公平の上からして地方にある方が國にあるのよりも一層適して居る。⁰⁴⁶⁾ 其は特に其課稅標準が地方に於て一層良く、時勢の變化に應じて修訂さるゝからである(註三八)。

(註三八) 例之、古き普の國の家屋稅の如く十年間の平均收益に基き、十五年目の修訂期をもつものでは、急速に發達し家賃又は地價の急激に騰貴しつゝある都市の地方稅としては太しく不適當なものであつた。⁰⁴⁷⁾

(二) 收入政策上——此稅によりて地方財政は相當に大な收入が得られ、而かも、發達しつゝある地方にては通例、其收入の益々増加する可能性を有つ(註三九)。之を閑却するのは不得策であり、之を採らざるよりも此稅を採つて他の稅の率を軽くした方が、收入政策上一層得策である。

(註三九) ロツツは國の家屋稅について、其が隆昌なる國にては地租に比し、稅率の引上なしに、増進する收額を擧げるといふ大な長所を有つといふて居る。⁰⁴⁸⁾

44) Seligman, Studies. p. 242.

45) Asch, Gemeindefinanzen und-steuern in Preussen S. 22.

46) Conrad, a. a. O. S. 146.

47) Wagner, a. a. O. S. 48. Schwarz, a. a. O. S. 21.

48) Lotz, a. a. O. S. 313.

(三)課税技術上——此税は最容易に行はれて而かも公平となり得といふことがある。其課税物件は表現的で捕捉が容易であり、⁴⁹⁾そして其課税標準の評定も左まで六つかしくなく(註四〇)、特に其義務者は都會などでは比較的少數であり、其人の移轉異動も割合に少く、且つ物件が地方々々にて分別的であり、營業税などの如く他地方との交渉もないといふので、凡べて課税技術上は便利である。或は既に國税に地租があるとして之に附加税を課した方が、家屋税を新設するのよりも技術上簡單だといへるが、併し其の國税地租が唯さへ不公平であるのに之を附加税によりて増長するのが得策ならずといふことを顧みなければならぬ(註四一)。

(註四〇) ロツツは、家屋税の評定は全體上實行困難なものではない。其は家屋の賃貸の現はるゝだけにては隨ふて少くとも都市事情に於ては然りといふて居る⁵⁰⁾其通りである。

(註四一) 國税に附着したる、負擔の嚴酷及不平等が地方附加税により擴張され、附加税が高ければ高いほど一層多く感ずべきものとなる⁵¹⁾

(四)經濟政策上——家屋税が課せられることによりて其れだけ或度まで營業税が輕易とせられ、家屋税にても營業用には營業税との關係を考慮して之を免除し(註四二)、又は住居用の負擔の半額に輕減することも出來(註四三)、斯くして家屋税によりても營業の發達を阻碍しないことが出来る。家屋税に於て營業用家屋に對する此等の斟酌が行はれないとしても、其家屋税は營業用家屋

49) Lotz, a. a. O. S. 312, Tyszká, a. a. O. S. 145. Bela Földes, a. a. O. S. 520.

50) Lotz, a. a. O. S. 312.

51) Kaufmann, Kommunal финанzen. II. S. 124.

のみならず、非營業用の家屋にも課せられ、營業用家屋に課せられた分も、營業者のみの負擔に歸せずして、他の者、特に家屋所有者の負擔に歸する可能性もあつて、直接には専ら營業者のみを課さうとする營業税の選まれたに比しては、營業者の立場として、まだ樂だとしなければならぬ。或は家屋税を課せずするときに選まるべき地租の影響を見るのに、其場合には地價を低下せしめて、土地擔保の金融界を一時、動搖せしむることが生ずる(註四四)。之を避くる爲めにもむしろ家屋税を選むべしといふことになる。尤も此に對しては相當に補償するものがあるから、左まで多く心配するには及ばぬ。即ち地價は低下しても、家屋無税の爲めに家屋の増築があつて、土地にて失はれたる擔保價格を或度まで家屋に見出すことが得られ(註四五)、又此家屋増築がやがて土地の需要を増加して再び地價の騰貴を齎らすといふことも出来る(註四六)。

(註四二) フイスチングは、收益税の合理的の實行に於ては、農業及營業の源に屬し且つ隨つて地租營業税を課せられたる建物、諸の收益税に於ける重複負擔を避くる爲めに、家屋税を免ぜられなくてはならぬ。隨つて家屋税は事實上主として住宅に限らるべきものだといひ、コンラードは、營業用家屋は營業によりては、むしろ一の負擔と見るべきものであり、隨つて唯だ地價の騰貴のみが考慮さるべく、建物其ものゝ價値は考慮すべきでない。別に營業税の課せらるゝときは然りといふ⁵²⁾

(註四三) 普魯西の一八九二年法に於ける家屋税では、住居家屋百分四、營業用家屋百分二、農業經營家屋免税であり、營業用家屋は住居用の其れの半分度の負擔となつた⁵³⁾

(註四四) 紐育に於ける家屋税廢止反對論中に、此家屋税廢止案が大投資會社に依る土地抵當貸付資金の即時の停止となり、

52) Fuisting, a. a. O. S. 321. Conrad, a. a. O. S. 146.

53) Fuisting, ebenda. Conrad, a. a. O. S. 143.

凡べての現在の貸付の一齊の督促となる恐怖を伴ふといふがある。⁰⁶¹⁾

(註四五) 紐育に於ける家屋税廢止論中に、家屋無税によりて一層多く家屋が建てらるゝときに、家屋の爲めに資金を供することが貸手の利益となるであらうといふがある。⁰⁶⁰⁾

(註四六) 家屋税廢止論中に、此が爲めに土地所有者の損失とはならぬ。實際、之により建築の増加、人口密集の刺激を生じ、土地需要の増加を生じて、地價が低下するよりは騰貴するからといふがある。⁰⁶⁶⁾

(五) 社會政策上——も家屋税はさまで不良でない。一方には特に同じく家屋の中でも、下級民の住屋に低率を課し又は或宥恕を行ひ(註四七)、高級住屋に奢侈重課の趣旨にて高率を課する(註四八)ことも出来、以て社會的反感を緩めることが出来る。又事情によりては建築業者の下級住屋の増築を刺激して、其家賃を低下せしめ、又は少くとも其騰貴を牽制することゝもなり得る。

(註四七) 一九一八年のバイエルンの法律は、小住宅の建築には、建設後、六、十二、十八年間の免税を與へた。⁰⁶⁷⁾

(註四八) 拙文、住居税の利害と高級住居税の提案、參照。

結 論

以上要之、地方家屋税に對しては一部の論者は各種の見地からして反對を唱へては居るが、併し、其等は、あまり強き證據を有つものとは見るを得ず、むしろ之を肯定すべき、公正課税上、課税技術上、財政收入上、經濟政策上、社會政策上重要な證據を有つといふべきである。私は我國にても家屋税の地方財政に於ける一層の發展を期待して已まない。

54) Seligman, Studies. p. 243.

55) Seligman, Studies. p. 246.

56) Seligman, Studies. p. 246.

57) Tyszk. a. a. O. S. 148. Conrad, a. a. O. S. 144.

58) 拙著、租税研究、二卷、225